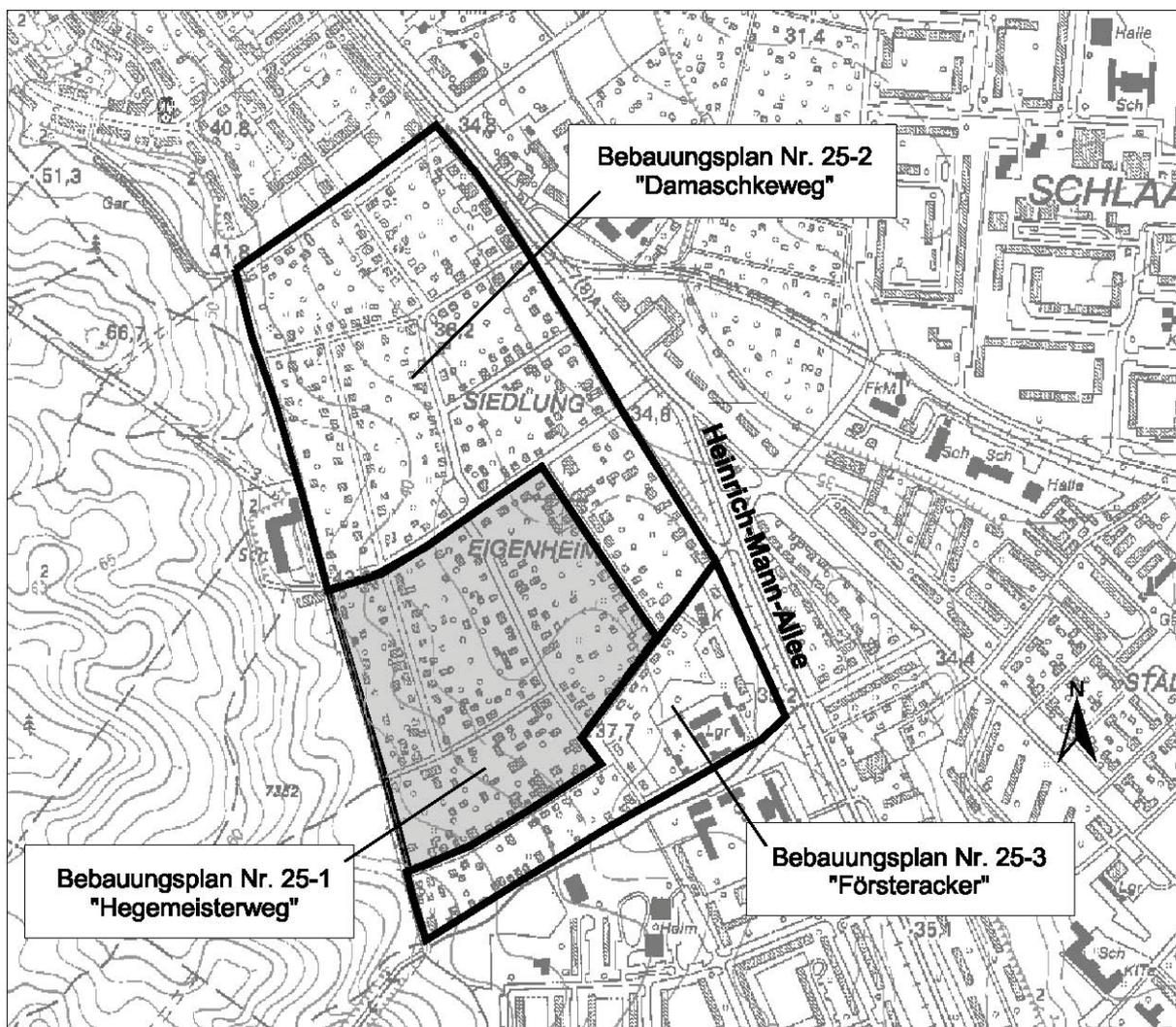


Landeshauptstadt Potsdam

## Bebauungsplan Nr. 25-1 „Hegemeisterweg“



## Begründung zur Satzung

Stand : Juli 2013

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
Hegelallee 6 – 10  
14461 Potsdam

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
3.1	Stadträumliche Einbindung	5
3.2	Historische Entwicklung	5
3.3	Bebauungsstruktur	6
3.4	Nutzungsstruktur	6
3.5	Gemeindebedarfseinrichtungen	7
3.6	Grün- und Freiflächen	7
3.7	Natur und Landschaft	7
3.8	Verkehrliche Erschließung	8
3.9	Ver- und Entsorgung	9
3.10	Eigentumsverhältnisse	9
3.11	Planungsrechtliche Situation	10
<b>4.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>10</b>
4.1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	10
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Landschaftsplan	10
4.4	Denkmalschutz	11
4.6	Altlasten	11
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>11</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2	Städtebauliches Konzept	12
<b>6.</b>	<b>Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen</b>	<b>13</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
6.5	Erschließung	19
6.6	Grünflächen, Pflanzbindungen, Schutz des Bodens	19
6.7	Festsetzungen zur Gestaltung	20
6.8	Nachrichtliche Übernahmen	21
6.9	Hinweise	21
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>22</b>
7.1	Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen	22
7.2	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	23
7.3	Auswirkungen auf die Wohnfolgeeinrichtungen	23
7.4	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	24
7.5	Verkehrliche Auswirkungen	25
7.6	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	25

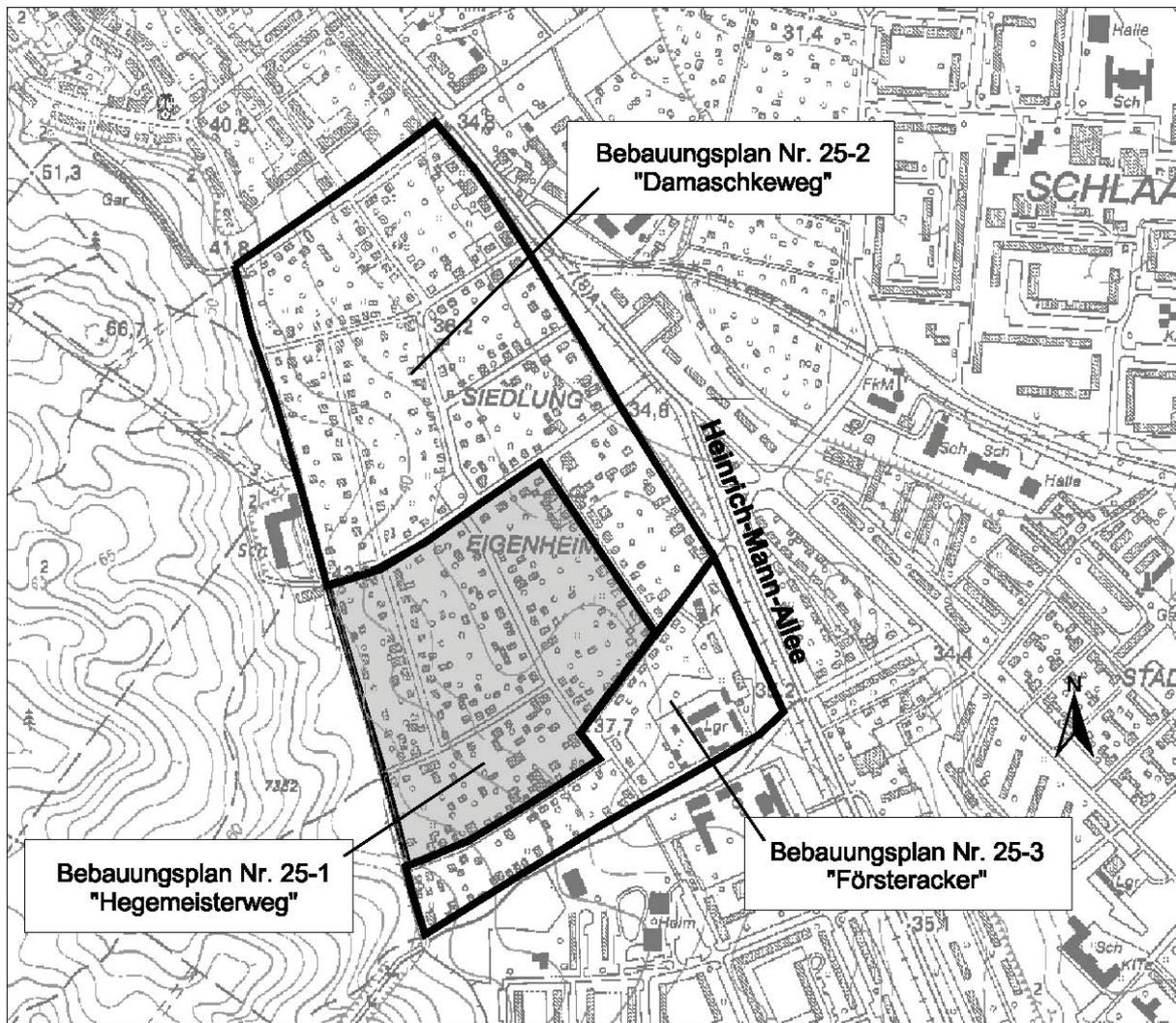
7.7	Finanzielle Auswirkungen	25
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	26
8.1	Verfahrensübersicht	26
8.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	26
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	28

**Anhang**

**Textliche Festsetzungen**

## 1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15 ha. zwischen Ravensbergweg im Norden, Am Plantagenhaus im Osten, Am Försteracker und Hasensprung im Süden und Am Wald im Westen des Gebietes der Siedlung Eigenheim. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.



## 2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 sind Vorbescheidsanträge und Bauanträge für Wohngebäude im Gebiet der Siedlung Eigenheim, die aufgrund des bestehenden Planungsrechtes nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht oder nur zum Teil positiv beschieden werden können. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht zwar eine Schließung bestehender Baulücken, lässt aber eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil in der Regel nicht zu. Gleichzeitig besteht durch diese Genehmigungspraxis die Gefahr, dass unkoordinierte Einzelentscheidungen zu städtebaulich unerwünschten Situationen führen könnten und den Charakter der Siedlung somit nachhaltig verändern. Angesichts des dringenden Wohnbedarfes in Potsdam ist die Schaffung neuen Wohnraums unbedingt erforderlich. Erklärtes Ziel der Potsdamer Stadtplanung ist es, die zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau vornehmlich in bereits besiedelten Bereichen zu entwickeln, um Baulandpotentiale schneller mobilisieren zu können, eine Zersiedlung der Landschaft zu begrenzen und Erschließungs- sowie Folgekosten einzusparen.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung bietet sich eine Verdichtung der verkehrsgünstig gelegenen und nur mit einer geringen Dichte bebauten Eigenheimsiedlung am Ravensbergweg an. Wegen der großen Grundstückstiefen besitzt diese Siedlung günstige Voraussetzungen für eine zusätzliche Verdichtung, die durch eine Bebauung in zweiter Reihe erfolgen könnte. Der Bebauungsplan soll hierfür die entsprechende planerische Grundlage schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan für das Gebiet der Siedlung Eigenheim ist bereits im Dezember 1992 gefasst worden. Zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 25 „Eigenheimsiedlung Ravensbergweg“ wurde für den Teilbereich 1 vom 28.11.1996 bis zum 10.01.1997 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung waren in erheblichem Umfang vor allem Bedenken gegen mögliche Erschließungskosten vorgebracht worden. Ein Abwägungsbeschluss erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.1997. Das Planverfahren konnte seinerzeit wegen Unklarheiten zu einer Altlast nicht weitergeführt werden.

Wegen des hohen Baudrucks sollte dann zunächst für das nördliche Gebiet im Bereich Damaschkeweg der Bebauungsplan bearbeitet und fertiggestellt werden. Dazu ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.2.2000 der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Eigenheimsiedlung Ravensbergweg“ in drei Teile geteilt worden: 25-1 „Hegemeisterweg“, 25-2 „Damaschkeweg“ und 25-3 „Försteracker“.

Ein großer Teil der historischen Siedlung Eigenheim ist mittlerweile in der zweiten Reihe bebaut worden. Planungsrechtliche Grundlage dafür ist der § 34 des Baugesetzbuchs sowie im entsprechenden Teilbereich der inzwischen rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 25-2 „Damaschkeweg“. Beurteilungsgrundlage für die Planung und die Zulässigkeit der Bauvorhaben war in beiden Fällen der vorhandene Bestand.

Aufgrund eines Widerspruchs zu einem Bauvorhaben im Teilbereich des Bebauungsplans 25-1 „Hegemeisterweg“ ist eine erneute Diskussion auch in den politischen Gremien über die Verträglichkeit des Maßes der Bebauung entstanden und der Wunsch geäußert worden, den Bebauungsplan zu präzisieren und fortzuführen.

Anlass für eine Wiederaufnahme des Planverfahrens zum Teilbebauungsplan Nr. 25-1 sind die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung DS 07/SVV/0553 „Eigenheimsiedlung am Ravensbergweg“ vom 10.10.2007 sowie DS 08/SVV/1021 „Hegemeisterweg“ vom 28.1.2009.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, weil die Planung in einem Bereich nach § 34 BauGB liegt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Es sollen lediglich städtebaulich ordnende Maßnahmen festgesetzt werden.

### **3 Ausgangssituation**

#### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Die Siedlung Eigenheim befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Potsdam, die Entfernung zur Innenstadt beträgt rund 3,0 km. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Potsdamer Forst sowie der stadtnahen und verkehrsgünstigen Lage an der Heinrich-Mann-Allee besitzt das Plangebiet eine besondere Standortgunst.

Die in sich geschlossene Eigenheimsiedlung lässt sich nach außen klar abgrenzen. Eine stadträumliche Barriere nach Osten besteht durch die stark befahrene Heinrich-Mann-Allee sowie die parallel verlaufende Straßenbahntrasse. Östlich dieser Ausfallstraße befindet sich im nördlichen Bereich ein heterogener, teilweise gewerblich genutzter Bereich, nach Süden folgen Zeilenbauten der Vorkriegszeit und eine Doppelhaussiedlung der Nachkriegszeit. Südlich der Eigenheimsiedlung, getrennt durch einen vorgelagerten Waldstreifen, befindet sich die Waldstadt II, eine Wohnsiedlung im Stil der 70er Jahre, mit bis zu fünfzehngeschossigen Wohnhäusern. Den westlichen Rand der Siedlung markiert das Waldgebiet des Potsdamer Forstes. Nördlich schließt sich die Siedlung, "Am Brunnen" an, die zwischen 1924 und 1930 durch den Beamtenwohnungsverein errichtet wurde. Sie weist eine aufgelockerte in sich zusammenhängende Bebauung mit freien Blockinnenbereichen auf. Der Übergangsbereich zwischen dieser denkmalgeschützten Siedlung und dem Eigenheimsiedlungsgebiet besteht aus einem Waldstreifen, der durch drei fünfgeschossige Wohnhäuser teilweise unterbrochen wird.

Das Plangebiet selbst befindet sich im südwestlichen Bereich der Eigenheimsiedlung. Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet an Baublöcke der übrigen, gleichartig strukturierten Eigenheimsiedlung an. Im Westen wird das Plangebiet durch Waldflächen des Potsdamer Forstes begrenzt.

#### **3.2 Historische Entwicklung**

Die Heinrich-Mann-Allee, ehemals Saarmunder Straße, ist die historische Verbindungsstraße zwischen Potsdam und Saarmund. Die westlich dieser Straße gelegenen Flächen waren bis Anfang des letzten Jahrhunderts reines Waldgebiet. Südlich des Plangebietes, im Bereich der heutigen Waldstadt II wurde Anfang des 18. Jahrhunderts eine Maulbeerplantage angelegt, die offenbar bereits Anfang des letzten Jahrhunderts wieder aufgegeben wurde. Auf diese Nutzung weist noch heute die Siedlungsstraße Am Plantagenhaus hin.

Mit dem Bau der Siedlung Eigenheim wurde in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts begonnen. Um den zu dieser Zeit besonders angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, wurde neben dem Genossenschaftsbau auch der Bau von Eigenheimen in Eigeninitiative gefördert, mit der Zielsetzung, auch den weniger einkommensstarken Bevölkerungsschichten den Erwerb von Grund und Boden am Stadtrand zu erleichtern. Die Entwicklung der Siedlung Eigenheim geht unmittelbar auf die Initiative Adolf Damschkes zurück, der von 1898 bis 1935 Vorsitzender des Bundes Deutscher Bodenreformer war. Die Bodenreformer entwickelten das Konzept der "Bodenvorratswirtschaft", das den Kommunen empfahl, preiswerten Boden zu erwerben, um diesen, unter den Bedingungen des Vorkaufsrechtes für die Kommune oder auf Grundlage von Erbbaurechten, an sozial Bedürftige zu verkaufen. Die großzügige Parzellierung der Grundstücke sollte eine teilweise

Selbstversorgung durch Nutzgärten ermöglichen. Diesem Grundgedanken entsprechend wurde in jedem Garten ein Walnussbaum gepflanzt, viele dieser Bäume stehen heute noch. Der Selbstversorgungscharakter ist immer noch erkennbar, auch wenn die Mehrzahl der Gärten inzwischen eher der Erholung dient. Auch die Bebauungsstruktur, die durch eineinhalb- bis zweieinhalbgeschossige Einzel- und Doppelhäuser unterschiedlicher Bauweise geprägt wird, ist im Wesentlichen erhalten geblieben. Die neueren Gebäude fügen sich in die vorhandene Struktur ein, ohne jedoch die gestalterischen Qualitäten der älteren Gebäude zu erreichen.

### 3.3 Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur des Plangebietes entspricht der Struktur der gesamten Eigenheimsiedlung und wird durch eine offene, gering verdichtete Bauweise (durchschnittliche GFZ 0,14) geprägt. Die Straßen teilen das Plangebiet in 4 Blöcke mit überwiegend schmalen, langgestreckten Grundstücken (durchschnittliche Grundstücksgröße 1.250 m<sup>2</sup>).

Die Tiefe der Grundstücke beträgt in der Regel 60 bis 70 m, die übliche Breite zwischen 16 und 20 m. Die Maße der Grundstücke am Ravensbergweg sowie einiger Eckgrundstücke unterscheiden sich mit ihren nahezu quadratischen Zuschnitten von den übrigen Grundstücken. Die Grundstückstiefen liegen hier zwischen 35 und 50 m, die Grundstücksbreiten zwischen 30 und 35 m, die resultierenden Grundstücksgrößen erreichen 1.200 bis 1.500 m<sup>2</sup>.

Nur wenige Grundstücke sind noch unbebaut oder werden lediglich gärtnerisch genutzt. Die meisten Grundstücke sind durch Einzelhäuser oder Doppelhäuser bebaut. Grundstücke, auf denen sich mehr als ein Wohngebäude befindet oder die bereits in ein vorderes und ein hinteres Grundstück aufgeteilt worden sind, stellen bisher noch die Ausnahme dar. Häufig ergänzen Garagen, Schuppen und sonstige Nebengebäude, die oft ungeordnet auf den Grundstücken errichtet wurden, die vorhandene Bebauung.

Die Gebäude befinden sich zumeist auf dem straßenseitigen (vorderen) Grundstücksteil mit in der Regel 5 m tiefen Vorgärten, zum Teil sind die Gebäude jedoch auch in weitaus größeren Abständen zur Straße errichtet worden. Eine einheitliche Bauflucht ist nicht vorhanden. Die Gebäude stehen sowohl trauf- als, auch giebelständig zur Straße. Die Höhe der Wohngebäude liegt zwischen einem Geschoss ohne nutzbares Dach und zwei Geschossen mit nutzbarem Dach, wobei die eineinhalbgeschossigen Gebäude (35 %) und die zweigeschossigen Gebäude (50 %) deutlich dominieren. Es überwiegen die Einzelhäuser, Doppelhäuser sind die Ausnahme. Die Länge der Einzelhäuser beträgt zumeist 9 bis 11 m, in Ausnahmefällen bis zu 13 m, das längste Doppelhaus hat eine Länge von 24 m. Die Haustiefen liegen zwischen 8 und 13 m, in Ausnahmefällen werden Haustiefen von 16 m erreicht. Die Dachformen und Dachneigungen variieren, ermöglichen aber überwiegend eine Nutzung des Dachraumes. Es finden sich vor allem Satteldächer, aber auch Tonnen- und Zeltdächer, in Einzelfällen Walm- und Krüppelwalmdächer. Die Fassaden sind größtenteils Putzfassaden.

### 3.4 Nutzungsstruktur

Die Gebäude im gesamten Plangebiet werden in der Regel zum Wohnen genutzt. Die großen Gärten dienen hauptsächlich der Erholung, zum Teil werden sie jedoch auch noch als Nutzgarten bewirtschaftet. Ursprünglich entsprach die Nutzungsstruktur des Siedlungsgebietes einem "Reinen Wohngebiet" im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Insbesondere nach 1990 haben sich jedoch einige kleinere Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt, so dass der reale Nutzungscharakter

sich in Teilbereichen in Richtung "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau NVO entwickelt.

Von den im Plangebiet gewerblich genutzten Grundstücken gehen keine Störungen aus. Die meisten können als wohnverträglich bezeichnet werden.

### **3.5 Gemeinbedarfseinrichtungen**

#### **Kindertagesstätten**

Innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Am Plantagenhaus 11 existiert ein von einem privaten Träger (Auferstehungskirche) betriebener Kindergarten mit zurzeit 45 Plätzen. Diese Einrichtung deckt den derzeit vorhandenen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen ab.

#### **Schulen**

Für die Grundschulversorgung stehen im Wohngebiet neben der Internationalen Schule in freier Trägerschaft Schulen in umgebenden Stadtgebieten zur Verfügung.

Die Beschulung an weiterführenden Schulen ist gemäß Schulentwicklungsplan bis 2015 im Stadtgebiet abgesichert.

#### **Kinderspielplätze**

Die Versorgung mit Spielplätzen für Kinder unter 10 Jahren und für Kinder unter 6 Jahren wird durch den rund 1.200 m<sup>2</sup> großen, nahe des Plangebietes gelegenen Spielplatz am Ravensbergweg z.Zt. noch erfüllt.

### **3.6 Grün- und Freiflächen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grünanlagen. Rein rechnerisch werden die Versorgungsrichtwerte für wohnungsnahes Grün nicht erfüllt.

Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Ravensberggestell mit Begleitgrün erfüllt aber für große Teile des Plangebietes die Funktion einer wohnungsnahen Grünanlage. In Verbindung mit dem Waldstadtpark steht auch eine siedlungsnahen Grünanlage zur Verfügung.

Für Erholungssuchende aus dem Siedlungsgebiet sowie außerhalb des Siedlungsgebietes erfüllt auch der westlich des Plangebietes gelegene Forst eine wichtige Erholungsfunktion, so dass sich die dargestellte Versorgungslücke stark relativiert.

Die wichtigste Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes erfüllen jedoch die privaten Gärten, die aufgrund der ruhigen Siedlungslage und dem großzügigen Zuschnitt der Grundstücke einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität leisten.

### **3.7 Natur und Landschaft**

#### **Geologie, Boden**

Das Plangebiet liegt am Rand der Nutheniederung mit Höhen von ca. 35,5 m über NN und steigt nach Westen hin zur Potsdamer Heide bis 47,5 m über NN an. Im Untergrund befinden sich eiszeitliche Ablagerungen von Geschiebemergel der Grundmoräne, die von Talsanden überdeckt sind. Diese Sande bilden das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung; entsprechend herrschen mineralische Böden mit relativ geringen Humusanteilen vor. Durch Siedlungstätigkeit und gärtnerische Nutzung sind die Böden stark anthropogen überformt.

Von erheblichen Bodenverunreinigungen ist vor allem im Bereich des Grundstücks Am Plantagenhaus 1 aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung als Batterieladestation und Autolackiererei auszugehen (Altlastenverdacht).

### **Wasserhaushalt**

Der Grundwasserflurabstand liegt im östlichen Teil des Geltungsbereichs bei 2,0 bis 5,0 m, im westlichen Teil bei 5,0 bis 10,0 m. Die sandigen Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit und geringe Wasserspeicherkapazität auf. Das oberflächennahe Grundwasser ist aufgrund der geringen Speicherkapazität der anstehenden Talsande nur ungenügend vor Verunreinigungen geschützt, so dass dem Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung zufällt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Klima, Luft**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ostdeutschen Binnenlandklimas mit geringen Niederschlägen von durchschnittlich 571 mm/ Jahr, einer mittleren Lufttemperatur von 8,5°C und vorherrschender südwestlicher Windrichtung. Die Randlage zum Wald wirkt sich ausgleichend auf die Temperaturen aus; ebenso wird die Frischluftzufuhr dadurch begünstigt.

### **Pflanzen und Tiere**

Die Biotoptypenstruktur (Zahlencodierung gemäß Kartieranleitung der Biotopkartierung Brandenburg) stellt sich im Plangebiet wie folgt dar: An Siedlungsbiotopen sind im Plangebiet vornehmlich Einzelhausbebauung (12260), Kleinsiedlungsstrukturen (12280) und Verkehrsflächen (12600) vorhanden. Die Straßen weisen z.T. Begleitgrün, bestehend aus Baumreihen (07142) sowie Solitäräumen und Baumgruppen (07150) auf. Die in das Plangebiet hineinreichenden Forstflächen westlich der Straße Am Wald sind als Eichenmischwälder bodensaurer Standorte (08190) anzusprechen.

Die Biotoptypenstruktur im Plangebiet ist vor allem für Vögel von Bedeutung, insbesondere für Arten aus den Gruppen der Busch- und Baumbrüter sowie der Höhlen- und Nischenbrüter. Daneben ist das Plangebiet insbesondere auch Lebensraum für Fledermausarten, die hier geeignete Jagdhabitats und Quartiersstandorte vorfinden.

### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild der Eigenheimsiedlung wird durch lockere Einzelhausbebauung und großzügige Gartenflächen mit umfangreichen Gehölzbeständen geprägt. Charaktergebend ist auch die Waldrandlage. Ravensbergweg, Hegemeisterweg und Hasensprung binden direkt an Forstwege an, die das Waldgebiet für Erholungszwecke erschließen. Neben dem Waldsaum entlang der Straße Am Wald haben vor allem auch die Straßenbaumbestände des Ravensbergweges gliedernde Funktion.

Das Wohngebiet ist stark durchgrünt mit Ziergehölzen, überwiegend Koniferen, sowie mit Obstgehölzen. Vereinzelt sind auch großkronige Laubbäume auf den Grundstücken vorhanden.

Die engen Straßenräume weisen keine Baumbestände auf. Lediglich der Ravensbergweg, der die Nordgrenze des Plangebiets darstellt, wird beidseitig von Birken gesäumt, die den Straßencharakter prägen. Ebenso ortsbildbestimmend ist eine mit Baumpflanzungen gestaltete, platzartige Aufweitung des Straßenraums im Bereich des Zusammentreffens von Heidereiterweg, Försteracker und Hasensprung. Der südliche Teil der Platzsituation wird von einer mächtigen Stieleiche mit über 3 m Stammumfang eingenommen.

Das nach Westen hin aufsteigende Gelände des Plangebiets wird wesentlich auch durch die Waldrandlage geprägt. Die Grenze zwischen Wohngebiet und Wald besteht aus einem unbefestigten Waldweg, der von den Kronen randständiger Eichen des Waldbestands überschirmt wird.

### 3.8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt innenstadtnah (3 km) an der Heinrich-Mann-Allee, einer Ausfallstraße nach Südosten in Richtung Saarmund. In Verlängerung der Waldstraße gelangt man über den Horstweg nach Babelsberg, während man über die Nuthe-Schnellstraße nach Teltow und zum Autobahnanschluss an die A 12 gelangt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Heinrich-Mann-Allee über den weiter nördlich gelegenen Verknüpfungspunkt Horstweg oder den weiter südlich gelegenen Knotenpunkt Drewitzer Straße. Zur nördlich anschließenden Siedlung "Am Brunnen" stellt der Heidereiterweg die Verbindung her. Nach Süden, zur Waldstadt II, besteht keine direkte Straßenanbindung.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind durch öffentliche Straßen erschlossen, bei rückwärtigen Grundstücken ist die Erschließung rechtlich gesichert. Gemäß § 246 Abs. 4 BauGB sind die vorhandenen Straßen im Plangebiet endgültig hergestellt. Das heißt, dass sie den örtlichen Ausbauepflogeneheiten entsprechend fertiggestellt sind. Einen Sonderfall stellt der Waldweg im westlichen Plangebiet dar. Während die Wohngebäude in dem Block zwischen Vogelsang und Wald hauptsächlich über den Vogelsang erschlossen werden, wurden in der Vergangenheit auf einigen rückwärtigen Grundstücksbereichen Garagen und Wohnhäuser errichtet, die nur über den unbefestigten, jedoch öffentlich gewidmeten Weg Am Wald angefahren werden können. Durch die Nutzung des Waldweges am 11.6.92 (Inkrafttreten des Brandenburger Straßengesetzes, BbgStrG) als öffentliche Straße gilt diese nach dem § 48 Abs. 7 BbgStrG als gewidmete Verkehrsfläche.

Die öffentlichen Straßen des Plangebietes weisen unterschiedliche Breiten und Ausbaustandards auf. Die Straßenbreiten liegen zwischen 6,5 m und 12,0 m. Die 5,0 bis 6,0 m breiten Fahrbahnen sind in der Regel asphaltiert, lediglich kurze Teilstücke des Ravensbergweges sind gepflastert, die Straße Am Försteracker ist mit Betonplatten befestigt. Die zumeist schmalen Gehwege sind zum großen Teil nur einseitig angelegt, häufig sind sie unbefestigt oder mit Betonplatten belegt.

Das Plangebiet ist über die Straßenbahnlinien 91 (Bahnhof Rehbrücke <> Bahnhof Pirschheide) und 93 (Bahnhof Rehbrücke <> Glienicker Brücke) sowie über die Buslinie 611 (Potsdam Hauptbahnhof <> Bhf Saarmund) sehr gut an das ÖPNV- Netz angebunden. Die gemeinsame Haltestelle („Eduard-Claudius-Straße / Heinrich-Mann-Allee“) dieser Linien befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in Höhe des Knotenpunktes Heinrich-Mann-Allee / Drewitzer Straße. 400 m nördlich davon befindet sich die gemeinsame Haltestelle („Magnus-Zeller-Platz“) der vier Straßenbahnlinien 92 (Bornstedt, Kirschallee <> Kirchsteigfeld, Marie-Juchacz-Str.), 96 (Bornstedter Feld, Viereckremise <> Kirchsteigfeld, Marie-Juchacz-Str.), 98 (Bhf Pirschheide <> Kirchsteigfeld, Marie-Juchacz-Str.) und 99 (Babelsberg, Fontanestr. <> S Hauptbahnhof <> Kirchsteigfeld, Marie-Juchacz-Str.). 100 m östlich der "Siedlungshaltestelle" besteht eine Haltestelle (Eduard-Claudius-Str. / Drewitzer Straße) der Buslinie 693 (Küsselstraße <> Bahnhof Rehbrücke).

Der Potsdamer Hauptbahnhof mit Fern-, Regional- und S-Bahnanbindung liegt rund 2,5 km nördlich des Plangebietes und ist durch die Bus- und Straßenbahnlinien gut erreichbar. 2 km südlich befindet sich der Regionalbahnhof Rehbrücke, der ebenfalls durch Bus- und Straßenbahnlinien gut erreichbar ist.

### 3.9 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telefon sind nach Auskunft der zuständigen Versorgungsunternehmen im Plangebiet in ausreichender Kapazität vorhanden. Die Schmutzwasserkanalisation ist in Teilen erneuerungsbedürftig. Da im Plangebiet lediglich im Ravensbergweg Regenwasserkanalisation vorhanden ist, empfiehlt die Energie und Wasser GmbH Potsdam das Niederschlagswasser weitgehend auf den Grundstücken

versickern zu lassen. Das entspricht auch den Regelungen des Wassergesetzes vom Land Brandenburg.

### 3.10 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind entsprechend der Parzellierung kleinteilig strukturiert. Bis auf wenige Grundstücke, von denen jeweils zwei im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam, der Kirche und der Gewoba sind, befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum. Die meisten Grundstücke sind gleichzeitig auch im Eigentum der Bewohner, der Anteil der Mieter ist daher relativ gering. Bei einigen Grundstücken kam es zu einer Rückführung an Alteigentümer und in Folge zur Grundstücksteilung und Veräußerung, verbunden mit einer rückwärtigen Bebauung.

Die öffentlichen Straßen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

### 3.11 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Da ein verbindlicher Bauleitplan bislang nicht vorliegt, regelt § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die Zulässigkeit von Vorhaben. Bei der Beurteilung eines Bauantrages nach § 34 BauGB wird insbesondere auf die Einfügung in die nähere Umgebung geachtet. Auf Grund dieser Rechtslage kann in der Regel nur eine Schließung bestehender Baulücken in vorderer Reihe zugelassen werden. Als Bebauungsform kommen kleinere Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Geschossen zusätzlich eines ausgebauten Dachgeschosses in Betracht.

Die genehmigten Vorhaben entsprechen im Wesentlichen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans.

## 4 Planungsbindungen

### 4.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Die rechtlichen Grundlagen der Planung im Sinne des § 3 ROG ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 vom 18.12.2007 sowie aus der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B vom 31.03.2009.

Als Ziele und Grundsätze der **Raumordnung** wurden folgende Inhalte benannt:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Erhalt und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.
- Grundsatz 4.1. LEP B-B: Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B für die Entwicklung von Siedlungsflächen liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung.

Entsprechend den Zielen und Grundsätze der Raumordnung ist der Bebauungsplan diesen

angepasst und entspricht den hier relevanten Grundsätzen der Raumordnung. Dies ist durch die landesplanerische Stellungnahme zur Bebauungsplanung bestätigt worden.

Ziele und Grundsätze der **Regionalplanung** für die Region Havelland- Fläming liegen bis auf weiteres nicht vor.

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Arbeitsentwurfes des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland- Fläming. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Die beabsichtigte Innenentwicklung unterstützt dieses regionalplanerische Entwicklungsziel.

Die Umsetzung des Planes trägt auch zur Stärkung des räumlichen Funktionsschwerpunktes Oberzentrum bei.

Die Planung steht mit den gegenwärtigen regionalplanerischen Überlegungen im Einklang.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam ist das gesamte Bebauungsplangebiet mit Ausnahme des Kindergartengrundstückes als Reines Wohngebiet dargestellt, dessen zulässige durchschnittliche GFZ zwischen 0,2 und 0,5 liegen darf (WR 2). Das von einer Kindergarteneinrichtung genutzte Grundstück Am Plantagenhaus 11 wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Potsdam wird derzeit neu aufgestellt. Er wurde am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er liegt der zuständigen Landesbehörde zur Genehmigung vor und wird wahrscheinlich im III. Quartal 2013 Rechtswirksamkeit erlangen.

Der Bebauungsplan Nr. 25-1 „Hegemeisterweg“ entspricht in seinen Zielen und Zwecken auch dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplans. Dieser setzt im Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche WB mit einer GRZ von 0,2 – 0,5 fest. Somit ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bebauungsplan 25-1 „Hegemeisterweg“ auch aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln ist.

#### **4.3 Landschaftsplan**

Der aktuelle Entwurf des Landschaftsplanes (Stand 2011), dessen Aussagen als Abwägungsmaterial in die Flächennutzungsplanung einbezogen werden, stellt für die Eigenheimsiedlung das Ziel einer umweltverträglichen, qualifizierten Innenentwicklung dar. Die Bau- und Vegetationsstrukturen sind dabei an den Klimawandel anzupassen. Das südlich angrenzende Ravensberggestell wird als zu erhaltender Grünzug gekennzeichnet. Für die westlich angrenzenden, im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ gelegenen Waldflächen des Potsdamer Forsts wird neben dem Erhalt und der Pflege hochwertiger Waldbiotope als Hauptziel die Stärkung der Erholungseignung benannt; eine Zersiedelung am Waldrand ist durch Definition klarer Nutzungsgrenzen zu vermeiden.

#### **4.4 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich Fundplätze der Steinzeit, der Bronzezeit und des Mittelalters, die als Bodendenkmale einzustufen sind. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Plangebiet um ein aus urgeschichtlicher Sicht sehr siedlungsgünstig gelegenes Areal in Hanglage zur Niederung der Nuthewiesen, in dem mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit weitere

urgeschichtliche Siedlungsspuren vorhanden sind. Nähere Erläuterungen zum erforderlichen Umgang mit Bodendenkmalen sind unter Punkt 6.8 Nachrichtliche Übernahme zu finden.

#### **4.5 Altlasten**

Am Plantagenhaus 1 befindet sich eine Altlasten-Verdachtsfläche wegen einer ehemaligen Lackiererei. Hier können lokale Schadstoffeinträge nicht ausgeschlossen werden. Durch entsprechende Maßnahmen vor Baubeginn ist eine Wohnnutzung des Grundstücks möglich.

### **5 Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist es, die baulichen Entwicklungspotentiale des Gebietes für eine Wohnnutzung auszuschöpfen, indem Grundstücksteilungen bzw. Wohnbaumaßnahmen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden, sofern die bestehende Größe der Grundstücke dies zulässt. Die Ausschöpfung der baulichen Entwicklungspotentiale entspricht der kommunalpolitischen Zielsetzung, wonach notwendige Erweiterungsflächen für den Wohnungsneubau vornehmlich in bereits besiedelten Bereichen erschlossen werden sollen, um somit Baulandpotentiale schneller mobilisieren zu können, eine Zersiedlung der Landschaft zu begrenzen und Erschließungs- sowie Folgekosten einzusparen.

Entsprechend § 1 BauGB soll die Bauleitplanung hier die städtebauliche Ordnung, bei der die nachbarlichen Interessen der Wohnruhe zu berücksichtigen sind, sichern. Die zusätzlich ermöglichte Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Blockinnenbereichen) soll sich daher behutsam in die durch Gärten geprägte Freiraumstruktur einfügen und in Breite, Höhe und Tiefe so dimensioniert sein, dass sie sich der bestehenden Bebauung unterordnet. Mögliche Störungen der Blockinnenbereiche, die vor allem durch ruhenden Verkehr und gewerbliche Nutzungen entstehen könnten, sollen ausgeschlossen werden. Der Charakter der Siedlung und die siedlungstypische Gartenstruktur soll in ihren Grundzügen bewahrt werden. Ein wesentliches Ziel der Planung ist der Erhalt von zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung des z.Zt. noch nach § 34 BauGB bebaubaren Gebietes.

#### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept, wie es bereits 1993 vorlag, sieht in Anlehnung an die vorhandene Struktur eine planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung vor. Während in den straßenseitigen Bereichen wohnverträgliche und der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen noch ausnahmsweise möglich sein sollen, sollen im Blockinnenbereich andere Nutzungen als Wohnen ausgeschlossen werden.

Um die Versorgung mit Kindergartenplätzen zu gewährleisten, ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen konfessionellen Kindertagesstätte auf dem Grundstück Am Plantagenhaus 11 vorgesehen.

Mit der städtebaulichen Konzeption wird eine maßvolle Verdichtung angestrebt. Die zukünftige Bauweise soll sich mit Gebäuden, die eine maximale Länge von 14,0 m bei Einzelhäusern bzw. 20,0 m bei Doppelhäusern erreichen dürfen, in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Auf den vorderen Grundstücksbereichen soll die Errichtung von Gebäuden mit zwei Geschossen zusätzlich eines Dachgeschosses, auf den hinteren Grundstücksbereichen die Errichtung von Gebäuden mit einem Geschoss zusätzlich eines

Dachgeschosses ermöglicht werden. Durch die Einschränkung auf den hinteren Grundstücksbereichen soll erreicht werden, dass die durch Gärten geprägte Struktur im Blockinnenbereich so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Zur räumlichen Konkretisierung werden zwei verschiedene Typen von Grundstücksbereichen definiert:

Die **vorderen Grundstücksbereiche** grenzen an die vorhandene Straßenverkehrsfläche und erstrecken sich in der Regel bis zu einer Tiefe von 30 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke am Ravensbergweg, die in ihrer gesamten Tiefe zum vorderen Grundstücksbereich gezählt werden.

Die **rückwärtigen Grundstücksbereiche** befinden sich in den rückwärtigen, in der Regel nicht an Straßenverkehrsflächen grenzenden Grundstücksflächen, ab einer Tiefe von 30 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie. Die Grundstücksbereiche entlang der Straßenverkehrsfläche am Wald, zwischen Ravensbergweg und Hasensprung, die im Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen mit den Flächenbezeichnungen ABCDA und EFGHE gekennzeichnet sind, werden den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugeordnet.

Es wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Erschließungsnetz auch bei der vorgesehenen Verdichtung im Wesentlichen ausreicht. Die vorhandenen Straßen werden daher dem Bestand entsprechend übernommen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche soll in der Regel über private Zufahrtswege erfolgen, die über die vorderen Grundstücksbereiche verlaufen und die privat rechtlich zu sichern sind. Eine Ausnahme hiervon stellt die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche am Vogelsang dar. Der vorhandene unbefestigte Weg Am Wald zwischen Ravensbergweg und Hasensprung, der bereits eine verkehrliche Erschließungsfunktion für einige Grundstücke erfüllt, wird als öffentliche und so wenig wie nötig auszubauende Straßenverkehrsfläche festgesetzt und soll die bislang rückwärtigen Grundstücksteile am Vogelsang direkt erschließen.

## 6. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Reines Wohngebiet

Die vorhandenen Grundstücke im Plangebiet werden mit Ausnahme des Grundstückes Am Plantagenhaus 11 als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hierdurch soll die städtebauliche Charakteristik der Eigenheimsiedlung sowie die ungestörte Wohnnutzung bewahrt und entwickelt werden. Die bestehende Nutzungsstruktur, die fast ausschließlich durch Wohnen geprägt wird, und nur in sehr geringem Maße von kleineren nicht störenden gewerblichen Einrichtungen durchsetzt ist, entspricht diesem Gebietscharakter bereits weitgehend. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird nicht vorgenommen, da vor allem von Seiten der Siedlungsbewohner eine fortschreitende Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen und die damit verbundenen Störungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen befürchtet werden.

Die Zweckbestimmung eines reinen Wohngebietes ist das Wohnen, deshalb sind gemäß § 3 BauNVO nur Wohngebäude allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sollen nur in Teilbereichen zugelassen werden.

So werden innerhalb der als reines Wohngebiet festgesetzten Baugebiete für die vorderen Grundstücksbereiche und die rückwärtigen Grundstücksbereiche unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt.

In den **vorderen Grundstücksbereichen** des reinen Wohngebietes gelten die Bestimmungen des § 3 BauNVO ohne Einschränkungen. So sind neben Wohngebäuden ausnahmsweise auch folgende gewerbliche und soziale Einrichtungen zulässig: nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes sind gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies lässt in jedem Fall eine Einzelfallprüfung des Vorhabens zu.

In den **rückwärtigen Grundstücksbereichen** und innerhalb der Flächen ABCDA und EFGHE im reinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausschließlich Wohngebäude zulässig (**TF 1.**)

Durch den Ausschluss der in § 3 der BauNVO Abs.3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche soll erreicht werden, dass die sensiblen Blockinnenbereiche und der Waldrand so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass jede andere Nutzung als Wohnen durch stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr Störungen verursacht werden, die dem Planungsziel widersprechen.

Diesem Ziel der Verminderung von Störungen dient auch die Festsetzung zur Beschränkung der Wohneinheiten. So sind jeweils in den vorderen Grundstücksbereichen zwei Wohnungen pro Wohngebäude und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen pro Wohngebäude jeweils nur eine Wohnung zulässig.

Diese Festsetzung zur höchst zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll städtebaulich nicht gewollte und nicht vertretbare Gebäudekubaturen vermeiden, die der umgebenden Bebauungsstruktur fremd sind. Die Begrenzung der Zahl der höchst zulässigen Wohnungen in einem Wohnhaus soll (in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zur Beschränkung der Gebäudelängen) dazu beitragen, eine Bebauung der Wohngebiete in der Siedlung Eigenheim mit überdimensionierten Einzelhäusern zu vermeiden. Die Kleinmaßstäblichkeit der Siedlung wird neben anderen Festsetzungen auch durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen eines Wohngebäudes beibehalten werden können.

### **Flächen für Gemeinbedarf**

#### Kindertagesstätten

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB das durch die konfessionelle Kindertagesstätte genutzte Grundstück Am Plantagenhaus 11 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" fest. Da eine Kindertagesstätte im Reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig ist, wird eine gesonderte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für angemessen erachtet. Darüber hinaus ist diese Festsetzung erforderlich, um den Standort auch langfristig zu sichern, zumal im näheren Umfeld zwischen Ravensbergweg und Waldstadt II keine weiteren Kita-Einrichtungen bestehen. Der private Träger hat bereits eine bauliche Erweiterung der Einrichtung vorgenommen, so dass von einer längerfristig beabsichtigten Betreibung des Standortes von Seiten des privaten Trägers ausgegangen werden kann.

Für den aus der maximal zu erwartenden Bebauung resultierenden Bedarf von 39 Kitaplätzen wird im Plangebiet des Bebauungsplans 25-1 keine weitere Kita-Einrichtung festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die neuen Wohnungen über einen längeren Zeitraum verteilt entstehen und die nötigen Plätze in vorhandenen und im Planungsraum - außerhalb des Plangebietes - neu zu errichtenden Einrichtungen genutzt werden können.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Dichtekonzept beruht auf der Zielvorstellung, die bauliche Ausnutzung derzeit gering genutzter Grundstücke bei Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes und gesunder Wohnverhältnisse zu erhöhen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend Einfluss auf die Baudichte genommen werden kann.

### Grundflächenzahl

Die zulässige grundstücksbezogene GRZ wird entsprechend § 16 Abs.2 Satz 1 BauNVO im reinen Wohngebiet für alle 4 Quartiersblöcke mit 0,2 festgesetzt. Mit der festgelegten GRZ von 0,2 ist ein ausreichender Spielraum für eine zusätzliche Verdichtung gegeben, ohne dass sich die Siedlungsstruktur in ihrem Charakter zu stark verändert. So ist nach der derzeitigen Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB eine GRZ von 0,13 erreichbar. Eine geringere GRZ als 0,2 würde eine Bebauung in der zweiten Reihe in der Regel verhindern. Ein höherer Wert als 0,2 könnte dagegen zu einer unnötigen Versiegelung und zu unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt führen.

Im Falle einer Grundstücksteilung gilt die zulässige GRZ von 0,2 sowohl für das vordere als auch für das hintere Grundstück.

Verantwortlich für eine dem Bebauungsplan entsprechende Teilung zeichnet der Eigentümer bzw. Bauherr. Von den Festsetzungen zum Nutzungsmaß der Hauptbaukörper kann bei dem Bebauungsplan widersprechend geteilten Grundstücken, nicht befreit werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterhalb der Geländeoberfläche liegende bauliche Anlagen um maximal 50 % vorgenommen werden.

### Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur des Plangebietes trifft der Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Geschosshöhe. Entsprechend § 16 Abs. 5 BauNVO werden für die vorderen und die rückwärtigen Baufenster unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die vorderen Baufenster auf zwei Vollgeschosse und für die rückwärtigen Baufenster sowie innerhalb der Flächen ABCDA und EFGHE auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zusätzliche Dachgeschosse sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe grundsätzlich zulässig.

Durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse soll eine Nachverdichtung des Plangebietes ermöglicht und eine Einfügung von Neubauten in die vorhandene Bausubstanz sichergestellt werden. Die Bauweise von maximal zwei Geschossen zuzüglich Dachgeschoss für die vorderen Baufenster orientiert sich am Bestand. Die niedrigere Geschosshöhe für die rückwärtigen Baufenster wird festgesetzt, um die der Erholung dienenden rückwärtigen Gärten bzw. den angrenzenden Waldrand so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

### Höhe der baulichen Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs.2 Satz 4 BauNVO wird die vorhandene Höhenentwicklung im Bestand berücksichtigt. Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Beeinträchtigung der benachbarten Häuser und Gärten, bzw. des angrenzenden Waldrandes so gering wie möglich zu halten. Desweiteren sollen unproportionierte Baumassen verhindert werden. Dabei wird die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut), als maximale zulässige Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) und als maximale Höhe der Fußbodenoberkante

des ersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) in Metern über der mittleren Höhe des Hauptbaukörpers festgesetzt.

Um den Eingriff in das natürliche Gelände so gering wie möglich zu halten, wird als Bezugshöhe die mittlere Höhe der Grundfläche des Hauptbaukörpers gewählt. Damit ist nicht das Gesamtgrundstück bei der Ermittlung der Bezugshöhe zu Grunde zu legen, sondern ausschließlich die Fläche, auf welcher der Hauptbaukörper geplant ist. Aufgrund der Gebietstypologie besitzen einige Grundstücke erhebliche Höhenunterschiede. Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung der ortsuntypischen Abgrabungen und Aufschüttungen im Plangebiet. Abgrabungen im Kellerbereich zur Belichtung, sowie Aufschüttungen an den Gebäuden, um das natürliche Geländeniveau zu verändern, sollen mit dieser Festsetzung unterbunden werden. Sie dient damit dem Erhalt des Ortsbildes.

Bei zweigeschossigen Gebäuden werden eine maximale Traufhöhe von 3,5 m und eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt, um vor allem eine Verschattung der Nachbargrundstücke zu verhindern. Bei dreigeschossigen Gebäuden werden eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt (**TF 2 und 3**). Hierdurch soll vor allem erreicht werden, dass sich die zukünftige Bebauung in ihren Proportionen in die vorhandene Bebauung einfügt. Desweiteren wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Sockelhöhe aller Gebäude maximal 0,7 m über dem mittleren Geländeniveau liegen darf. Durch diese vor allem aus gestalterischen Gründen getroffene Festsetzung werden unter anderem auch erhöhte Terrassen vermieden, durch die die Privatheit der Gärten in den Blockinnenbereichen gestört werden könnte.

Die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen bedeuten keine unzumutbare Einschränkung der privaten Baufreiheit, da die hieraus resultierenden Gebäudehöhen der üblichen Bauweise entsprechen und die Nutzbarkeit der Grundstücke keine wesentliche Einschränkung erfährt.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs.4 BauNVO statt einer offenen Bauweise eine abweichende Bauweise fest, die im wesentlichen die Bestimmungen der offenen Bauweise übernimmt, d.h. vor allem, dass zu den Nachbargrundstücken ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist. Die Abweichungen beziehen sich lediglich auf die zulässige Länge der Häuser. Im Gegensatz zur offenen Bauweise, die auch Hauslängen bis zu maximal 50 m zulässt, ist bei der vorgesehenen abweichenden Bauweise die Länge der Einzelhäuser auf 14 m und die Länge der Doppelhäuser auf 20 m begrenzt (**TF 4**). Diese Festsetzung ist erforderlich, da nicht auszuschließen ist, dass durch die Zusammenlegung von Einzelgrundstücken innerhalb des Plangebietes Häuser mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet werden. Eine solche Bebauung würde sich nicht in die ortsübliche Bebauung einfügen und den Charakter der Siedlung nachhaltig verändern. Das zulässige Längenmaß für Einzelhäuser und Doppelhäuser entspricht jeweils den im Bestand vorhandenen längsten Haustypen und ermöglicht somit ausreichende Spielräume.

Um der vorgefundenen Bebauungsstruktur zu entsprechen, sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Innerhalb des Plangebietes existieren insgesamt nur wenige Doppelhäuser. Sie sind somit, auch wenn sie eher zur Ausnahme zählen, Teil der vorgefundenen Bebauungsstruktur und werden daher ausdrücklich zugelassen. In gestalterischer und funktionaler Hinsicht sowie als Elemente Energie- und kostensparenden Bauens bringen Doppelhäuser viele Vorteile mit sich.

## Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die durch diese Baugrenzen eingefassten Grundstücksflächen erstrecken sich in der Regel zwischen den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen. Somit werden zusammenhängende Baufenster geschaffen, durch die sich eine größere Flexibilität bei der Errichtung eines neuen Gebäudes ergibt und der Bau von Doppelhäusern ermöglicht wird.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so getroffen, dass Neubauvorhaben sich in der Dimensionierung und Gliederung der Gebäude an der vorhandenen, gewachsenen Bebauungsstruktur orientieren. Vorhandene Gebäude, die sich teilweise oder vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, haben Bestandsschutz.

Für die vorderen Grundstücksbereiche setzt der Bebauungsplan 16 m tiefe Baufenster fest. Zwischen der Straße und dem vorderen Baufenster wird ein 5 m breiter Vorgartenbereich freigehalten. Eine Ausnahme hiervon stellen die Vorgartenbereiche der Grundstücke Ravensbergweg 19 bis 25 dar, bei denen die Baugrenzen 13,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Vorgärten dieser Grundstücke haben eine 8,50m größere Tiefe, was aus dem ursprünglich größeren Straßenraum in diesem Bereich resultiert.

Eine weitere Ausnahme besteht für das Grundstück Hasensprung 13, wo die Entfernung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze aufgrund des erweiterten Straßenraumes nur 2 m beträgt.

Für das Kita-Grundstück ist eine Ausnahme in die Regelung aufgenommen worden. Beim ersten Baufeld ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze und beim zweiten Baufeld eine Überschreitung der vorderen Baugrenze jeweils um bis zu max. 5 m und nur im 1. Vollgeschoss zulässig (**TF 5**). Diese Festsetzung dient dem erhöhten Bedarf an Kitaplätzen auch aus diesem Baugebiet und der daraus resultierenden notwendigen Erweiterung der vorhandenen Kita. Dies ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen angemessen.

Die großzügig festgesetzten Baufenster berücksichtigen die Lage der bestehenden Gebäude. So befinden sich die meisten Bestandsgebäude noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichzeitig wird eine mindestens 5 m breite Vorgartenzone gesichert und zur Straße hin eine relativ einheitliche Fassung des Straßenraumes ermöglicht, da Versprünge zwischen den Gebäuden von mehr als 5 m bei einer angenommenen Gebäudetiefe von 11 m nicht mehr möglich sind. Die 16 m tiefen Baufenster ermöglichen es zudem, die für das gesamte Grundstück geltende zulässige Grundflächenzahl weitgehend auf dem vorderen Grundstücksteil zu realisieren, so dass der hintere Grundstücksbereich unbebaut bleiben kann.

Bei der Festsetzung der rückwärtigen Baufenster wurde vor allem auf den Erhalt von zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich und die Einhaltung eines ausreichenden Sozialabstandes zu den vorne und hinten gelegenen Baufenstern geachtet.

Folgende Punkte sind bei der Festsetzung der hinteren Baufenster berücksichtigt worden:

- Der Abstand zwischen den Baufenstern beträgt mindestens 18 m. Auf Grundstücken, auf denen diese Sozialabstände nicht eingehalten werden können, wird auf die Festsetzung eines rückwärtigen Baufensters verzichtet.
- Die Baugrenzen der rückwärtigen Baufenster verlaufen stets parallel zu den straßenseitigen Baufenstern und werden in der Regel in Reihe angeordnet.
- Die Versprünge innerhalb der Baufenster betragen nicht mehr als 5 m.
- Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen betragen mindestens 5 m.
- Die rückwärtigen Baufenster werden nach Möglichkeit so gelegt, dass sich die Gärten der rückwärtigen Bebauung nach Süden oder Westen orientieren können und der zu sichernde Baum- und Gehölzbestand nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Auf Grundstücken, auf denen der Sozialabstand von 18 m bei 15 m tiefen Baufenstern nicht eingehalten werden kann, sind Baufenster mit einer geringeren, **mindestens aber einer Tiefe** von 12 m festgesetzt worden. Auf den Grundstücken Am Plantagenhaus 1 - 2 und Heidereiterweg 44 - 46 weisen die rückwärtigen Baufenster daher eine Bautiefe von 13 m, auf den Grundstücken Hasensprung 3 - 12, Hegemeisterweg 8 - 17 und Heidereiterweg 30 - 31 sowie Hasensprung 13 eine Bautiefe von 12 m auf.

Für die Grundstücke Ravensbergweg 16 - 25, Hegemeisterweg 1 und 5 - 7, Heidereiterweg 28 und 29 sowie Vogelsang 27 - 28 werden aufgrund der zu geringen Grundstückstiefe oder der nicht einhaltbaren Mindestabstände keine überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen festgesetzt.

Dem zu erhaltenden Charakter des Gebietes entsprechend war von Anfang an bei der Planung lediglich eine zweireihige Bebauung vorgesehen. Diese wurde mit den Baugrenzen festgelegt und nur innerhalb dieser Grenzen kann gebaut werden.

In der jetzigen Präzisierung der Planung ist zusätzlich die Zahl der Wohneinheiten auf eine in der zweiten Reihe begrenzt worden, um dem Ruhebedürfnis der Mehrheit der Bewohner in den hinteren Gartenbereichen zu entsprechen. Damit ist unabhängig von der Teilung der Grundstücke im hinteren Bereich keine weitere Bebauung möglich.

#### 6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden Nebenanlagen, die nach § 54 der Brandenburgischen Bauordnung, genehmigungspflichtig sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nicht genehmigungspflichtig und somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind im Wesentlichen die im Folgenden aufgeführten Anlagen:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 50 m<sup>3</sup> umbauten Raum,
- Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen,
- Wasserbecken bis 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt,
- Wege und Straßen bis 4 m Fahrbahnbreite,
- offene Einfriedungen bis 2 m Höhe und geschlossene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe,
- bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Spielplätzen dienen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste,
- bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Sitzgruppen, Pergolen oder nicht überdachte Terrassen.

Zu den genehmigungsfreien Anlagen zählen auch oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze mit einer Grundfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird die Errichtung dieser Anlagen jedoch **eingeschränkt (TF 6)**.

Stellplätze und Garagen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, um die zusammenhängenden Grünbereiche nicht durch die Anlagen von Garagen und Stellplätzen zu entwerten. Da die Größe der Baufenster in der Regel ausreicht, um außer dem Wohngebäude auch die erforderlichen Stellplätze und Garagen darin unterzubringen, bedeutet diese Einschränkung für die Grundstückseigentümer keine unzumutbare Härte.

In den Fällen, in denen die Errichtung einer Stellplatzanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Anlage einer Zufahrt für die rückwärtige Bebauung verhindern würde, kann ein nicht umbauter Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m und ein Höchstabstand von 30,0

m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Hierdurch soll verhindert werden, dass Stellplätze im Vorgarten oder im Blockinnenbereich errichtet werden.

## 6.5 Erschließung

### **Straßenverkehrsflächen und Erschließung**

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen öffentlichen Straßen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen fest und trennt diese durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Nutzungen. Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern den Erhalt der zur Erschließung des Plangebietes notwendigen Fahrbahnen und Fußgängerbereiche.

Weitere öffentliche Straßen zur Erschließung der Blockinnenbereiche werden wegen des hiermit verbundenen Aufwandes nicht festgesetzt. Mit Ausnahme des Blockes am Waldrand soll die Erschließung der rückwärtigen Bebauung über zusätzliche private Zufahrtswege und Zufahrten erfolgen, die über die vorderen Grundstücksbereiche verlaufen müssen. Hierfür sind entweder privatrechtliche Regelungen zu treffen, die dem rückwärtigen Grundstücksnutzer eine Dienstbarkeit für Teile des vorderen Grundstückes einräumen oder es müssen Hammergrundstücke gebildet werden, so dass das rückwärtige Grundstück direkt an die öffentliche Straße angrenzt.

Da sich nicht eindeutig vorhersagen lässt, auf welchen Grundstücken und in welchen Bereichen der einzelnen Grundstücke Grunddienstbarkeiten für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte erforderlich sein werden, wird keine eindeutige Verortung dieser Rechte vorgenommen. Eine Festsetzung der Zufahrten im Bebauungsplan wäre zudem in Bezug auf den Erhalt bestehender Nebenanlagen und schützenswerter Vegetation zu unflexibel.

Im Plangebiet wird entlang des Waldes eine rund 415 m lange, anfangs 4,5 m, später 6,5 m breite Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An drei Stellen sollen in einer Länge von 12 bis 15 m Ausweichstellen und Stellplatzbereiche geschaffen werden. Die neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche soll die Erschließung der rückwärtigen Baufenster auf den Grundstücken Vogelsang 15 - 26, Hegemeisterweg 8 und Hasensprung 13 sichern. Eine Erschließung über viele einzelne Zufahrtswege, die über die vorderen Grundstücksbereiche verlaufen müssten, und somit einen höheren Eingriff zur Folge hätten als bei einer Erschließung über die vorgesehene Erschließungsstraße, lässt sich bei den Grundstücken am Waldrand vermeiden. Bei den übrigen Blöcken lässt sich eine direkte Erschließung der rückwärtigen Baufenster kaum durchsetzen, da hierfür eine zusätzliche Straße im Blockinnenbereich zu Lasten der privaten Grundstücke errichtet werden müsste.

Nach letztem Stand der Kenntnis befindet sich der Weg Am Wald schon im Landschaftsschutzgebiet. Im Falle des Ausbaus muss eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

### **Ver- und Entsorgung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB fest, dass innerhalb der Straße Am Wald keine unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen geführt werden dürfen, um die Erschließungskosten und die Eingriffe durch den Bau der Verkehrsfläche so gering wie möglich zu halten (**TF 7**). Dies setzt voraus, dass die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Bebauung am Waldrand vom Vogelsang wie im übrigen Gebiet über die vorderen Grundstücksbereiche erfolgen muss.

## 6.6 Grünflächen, Erhaltungs-und Pflanzbindungen, Schutz des Bodens

Bei der Nachverdichtung des Gebiets soll der durchgrünte Charakter der Siedlung erhalten bleiben und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dazu sind folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

### *Grünflächen*

Die Freifläche im Kreuzungsbereich Hasensprung/Heidereiterweg/Am Försteracker wird weiterhin als Grünfläche festgesetzt.

### *Erhaltungsbindung*

Die den Straßenraum prägende Eiche im Kreuzungsbereich Heidereiterweg / Hasensprung wird wegen ihrer stadtbildprägenden Qualität als zu erhaltend festgesetzt.

### *Pflanzbindungen*

In den Baugebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anzupflanzen, um eine landschaftsgerechte Einbindung zu erhalten und den Verlust durch die Bebauung in Teilen zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume sind anzurechnen **(TF 9)**.

Bei den in der Pflanzenliste aufgeführten Bäumen handelt es sich um standorttypische Bäume, die dem vorhandenen Charakter der Siedlungsgrundstücke entsprechen.

### *Befestigung von Wegen, Zufahrten und Verkehrsflächen*

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB **(TF 7 und 8)** fest, dass die Befestigung der Straße Am Wald sowie der Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

In Bezug auf die Straße Am Wald ist diese Festsetzung erforderlich, um die Erschließungskosten mit Rücksicht auf die Anlieger möglichst niedrig zu halten und um den angrenzenden Waldrand nicht zu schädigen. Aus verkehrlicher Sicht reicht es aus, den vorhandenen bereits verdichteten Sandweg am Waldrand weitgehend unversiegelt zu belassen, bzw. für den ggf. erforderlichen maximal 3,5 m breiten Geh- und Fahrweg eine wasser- und luftdurchlässige Pflasterung zu wählen.

Ansonsten dient diese textliche Festsetzung insbesondere dazu, den Versiegelungsgrad, resultierend aus dem Bau von Zufahrten und Wegen, innerhalb der Privatgrundstücke auf ein Mindestmaß einzuschränken; Somit können insbesondere die negativen Auswirkungen, wie die Trennwirkung zwischen bestehenden Biotopen und die Verschlechterung der Lebensbedingungen der Mikroorganismen im Boden, verringert werden. Diese Festsetzung verhindert nicht, dass Zufahrten und Fahrbahnen durch entsprechende Materialien befestigt werden und bedeutet daher keinen erheblichen Eingriff in die privaten Belange der Grundstücksbesitzer.

## 6.7 Festsetzungen zur Gestaltung

Die Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Baudichte genügen im Wesentlichen, um zukünftig den Bau von unpassenden Gebäuden zu verhindern. Im Rahmen des Bebauungsplans werden nur wenige zusätzliche Gestaltungsregeln festgesetzt, die ein Einfügen der Neubauten in das bestehende Ortsbild in seiner charakteristischen städtebaulichen Ausprägung sicherstellen und Störungen des Siedlungsbildes durch verunstaltende Gebäudeelemente verhindern sollen.

Durch die textliche Festsetzung, dass im reinen Wohngebiet nur Sattel-, Walm- und Tonnendächer zulässig sind, werden die im Allgemeinen anzutreffenden Dachformen im Geltungsbereich als verbindliche Dachform festgesetzt (**TF 10**). Die Errichtung von weiteren Flachdächern und Krüppelwalmdächern oder das Entstehen von Mansarddächern würden das Siedlungsbild entscheidend verändern und sollen daher als untypische Gestaltungsmerkmale ausgeschlossen werden.

Da die Dächer der Wohngebäude, insbesondere der älteren Wohngebäude aus der Entstehungszeit der Siedlung, in der Regel deutlich über 30 Grad geneigt sind, sollen Dächer mit einer mittleren Dachneigung von weniger als 30 Grad ausgeschlossen werden (**TF 11**). Hierdurch soll ein typisches Siedlungselement wiederaufgenommen werden, das vor allem durch Gebäude jüngerer Zeit zunehmend geschwächt wurde.

Die textliche Festsetzung, die eine einheitliche Neigung der Dächer bei Doppelhäusern vorschreibt (**TF 12**), ist erforderlich, um sicher stellen zu können, dass eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern erzielt wird.

Mit der textlichen Festsetzung, die die Verwendung von roten und braunen Dachziegeln bei geneigten Dächern ab einer Größe von mehr als 25 m<sup>2</sup> vorschreibt, wird ein wesentliches, noch vorhandenes Gestaltungsmerkmal der Siedlung aufgenommen (**TF 13**). Hierdurch kann bei den Dächern ein relativ einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden, wodurch der Siedlungscharakter zusätzlich betont wird.

Wegen der intensiven Farbwirkung bei terrakottafarbenen Fassaden kann in diesen Fällen ausnahmsweise auch ein anthrazitfarbenes Dach verwendet werden.

Der Charakter der Siedlung Eigenheim wird bestimmt durch eine Dachlandschaft mit geneigten Dächern. Da nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) die ausgebauten Dachgeschosse als Vollgeschosse gelten, muss zur Erhaltung dieses Charakters das jeweils letzte Geschoss im geneigten Dach liegend definiert werden (**TF14**).

Mit der textlichen Festsetzung **TF15** ist vom Recht der Gemeinde Gebrauch gemacht worden, durch örtliche Bauvorschriften andere als die nach § 6 Abs. 5 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen festsetzen. Die größere Tiefe der Abstandsflächen wird insbesondere zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur städtebaulichen Gestaltung der Siedlung festgesetzt. Desweiteren wird wegen der Erschließung der hinteren Grundstücksteile eine größere seitliche Abstandsfläche als üblich benötigt.

## 6.8 Nachrichtliche Übernahmen

### Landschaftsschutzgebiet

Westlich an das Plangebiet grenzen die Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22. Mai 1998 (GVBl.II/98, Nr. 18, S.426), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Januar 2013 (GVBl.II/13, Nr. 04).

Die bereits gewidmete Straße Am Wald ist schon Bestandteil des LSG. Bei einem Ausbau des Weges ist der Genehmigungsvorbehalt § 4 Abs. 2 Nr.1 der Schutzgebietsverordnung über das LSG zu beachten.

### Bodendenkmale

Die im Plangebiet vermuteten Bodendenkmale sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

In dem Vermutungsbereich deuten Bodenfunde auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen hin. Termine für Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbereichen sind daher sowohl der zuständigen Unteren

Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen.

Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24.05.2004. Funde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

## 6.9 Hinweise

### Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2209) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

### Munitionsschutz

Da sich das Plangebiet laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen.

### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern, soweit keine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist. Es sollte auf den Grundstücken versickern, auf denen es anfällt.

### Pflanzliste

In der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste empfohlen. Bei den in der Pflanzenliste aufgeführten Bäumen handelt es sich um standorttypische Bäume, die dem Charakter der Siedlungsgrundstücke entsprechen.

Zur Begrünung der Baugebiete wird die Verwendung folgender Baumarten empfohlen:

Pflanzliste	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Hängebirke	Betula pendula
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Walnuss	Juglans regia
	Obstbäume	veredelte Hochstämme
	Hainbuche	carpinus betules

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Auswirkung auf die vorhandenen Nutzungen**

Da der Wohnruhe innerhalb eines reinen Wohngebietes Priorität eingeräumt wird, müssen sich die Gewerbetriebe erhöhten Anforderungen an die Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohnnutzungen unterwerfen

Für die im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden und Dienstleistungsbetriebe bedeuten die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Teil eine Einschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten. Der Betrieb der Firmen ist dann auf den bestehenden Bestandsschutz beschränkt.

Während die erhöhten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des reinen Wohngebietes mit dem Bebauungsplan in Kraft treten, betreffen die vorgesehenen Regelungen zur Art der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen die bestehenden Gewerbeeinrichtungen aber erst im Falle einer Betriebserweiterung oder Nutzungsänderung.

### **7.2 Auswirkung auf den Wohnungsmarkt**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zusätzliche Flächen innerhalb der bestehenden und bereits erschlossenen Siedlung für den dringend erforderlichen Wohnungsbau planungsrechtlich gesichert. Die Zersiedlung der Landschaft wird begrenzt und Erschließungskosten werden eingespart.

Unter der Annahme, dass alle überbaubaren Grundstücksflächen bebaut werden, können auf den vorderen Grundstücksflächen bis zu 30 weitere Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen, auf den rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu 60 Einzelhäuser mit einer Wohnung errichtet werden. Insgesamt können sich hieraus maximal 120 zusätzliche Wohneinheiten ergeben. Darüber hinaus können bereits bebaute Grundstücksflächen nachträglich verdichtet werden, indem z.B. anstelle eines eingeschossigen Wohngebäudes ein zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschoß errichtet wird. Hierdurch können langfristig bis zu 50 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Insgesamt ergeben sich somit bis zu 170 Wohnungen, die innerhalb des gesamten Geltungsbereiches geschaffen werden können. Bei einer realistischen Betrachtungsweise ist jedoch in den nächsten 15 Jahren eher mit einem Zuwachs von rund 100 Wohneinheiten zu rechnen.

Durch die Errichtung von 100, maximal 170 Wohneinheiten sind insgesamt günstige Wirkungen auf den Potsdamer Wohnungsmarkt zu erwarten. Der besonders hohen Nachfrage nach günstigem Wohnbauland für ein eigenes Einfamilienhaus wird hierdurch Rechnung getragen.

Von der höheren Ausnutzbarkeit des Grundstückes profitieren vor allem die Grundstückseigentümer, die Teile ihres Grundstückes als Wohnbauland veräußern möchten oder die zusätzliche überbaubare Fläche für familiäre Zwecke nutzen wollen.

### **7.3 Auswirkungen auf die Wohnfolgeeinrichtungen**

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,7 Einwohnern je Wohneinheit und unter der Annahme, dass innerhalb des Geltungsbereiches in den nächsten 15 Jahren rund 170 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, ist mit einem Zuwachs von maximal 459 Einwohnern am Ende des Berechnungszeitraums zu rechnen.

#### **Kindertagesstätten**

Im Plangebiet existiert ein von einem privaten Träger (Auferstehungskirche) betriebener Kindertagesstätte mit zurzeit 45 Plätzen, der den vorhandenen Bedarf im Geltungsbereich sowie der östlich und südlich anschließenden Siedlungsbereiche ausreichend abdeckt.

Aus der Wohnungszahl ergibt sich bei standardisierter Berechnung nach der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung

jedoch ein zusätzlicher Bedarf von rund 39 Plätzen in Krippe, Kita und Hort. Die Anwendung der Richtlinie selbst erfolgt hier nicht, da die Auslegung des Planes zum Zeitpunkt des Beschlusses der Richtlinie bereits erfolgt war.

Da die beabsichtigte Verdichtung und der damit verbundene Bevölkerungszuwachs jedoch nur sehr allmählich erfolgen wird, ist davon auszugehen, dass der zukünftige Bedarf in den bestehenden und neuen Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden kann. Hier kommt neben den vorhandenen Einrichtungen z.B. eine neue geplante Einrichtung im Bereich der Bebauungspläne 2 bzw. 104 in Betracht. Hortplätze sind im Zusammenhang mit den Schulplätzen vor allem im angrenzenden Planungsraum 604 (Waldstadt II) vorhanden.

#### Schulen

Für die Grundschulversorgung stehen neben der im Wohngebiet liegenden Internationalen Schule in freier Trägerschaft für die errechneten 5 Kinder pro Jahrgang folgende Schulen zur Verfügung:

- Waldstadt-Grundschule 27
- Oberschule Theodor Fontane 51
- Weidenhof-Grundschule 40
- Aktive Schule Potsdam
- Freie Schule Potsdam e.V.

wobei die beiden letzten auch Schulen in freier Trägerschaft sind.

Die Beschulung an weiterführenden Schulen ist gemäß Schulentwicklungsplan bis 2015 abgesichert.

#### Kinderspielplätze

Die Versorgung mit Spielplätzen für Kinder unter 10 Jahren ( $0,75 \text{ m}^2/\text{EW}$ , 450 -800  $\text{m}^2$  Nettospielplatzfläche, Einzugsbereich 1.000 m) und für Kinder unter 6 Jahren ( $0,75 \text{ m}^2/\text{EW}$ , 400 -600  $\text{m}^2$  Nettospielplatzfläche, Einzugsbereich 400 m) wird durch den rund 1.200  $\text{m}^2$  großen, an das Plangebiet angrenzenden Spielplatz am Ravensbergweg nur teilweise erfüllt. Die nächsten Sportanlagen befinden sich in mehr als 1,5 km Entfernung, so dass eine ausreichende Versorgung mit Sportflächen (Richtwert  $3 \text{ m}^2/\text{EW}$ ) nicht gegeben ist.

Unter der Annahme, dass die Einwohnerzahl nicht nur innerhalb des Geltungsbereiches sondern auch im übrigen Siedlungsbereich um mehr als die Hälfte anwachsen wird, ergibt sich jedoch eine Unterversorgung. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist dennoch insgesamt als unproblematisch einzustufen, da durch den nahe gelegenen Wald und die Gärten ausreichend Spielmöglichkeiten bestehen. Im Zuge der Planung des Teilbereichs 3 „Försteracker“ der Siedlung Eigenheim könnte der Geltungsbereich des Planes um das Wäldchen im Süden erweitert werden und dort am Ravensberggestell auf der städtischen Fläche der fehlende Bedarf von 500  $\text{m}^2$  Kinderspielplatzfläche und Sportplatzfläche für die zusätzlichen 270 Wohnungen realisiert werden.

#### Grünflächenversorgung

Bei einem langfristig zu erwartenden Einwohnerzuwachs von 459 Einwohnern ergibt sich nach den geltenden Richtwerten insgesamt ein zusätzlicher Bedarf an siedlungsnahem und wohnungsnahem Grün. Für Erholungssuchende aus dem Siedlungsgebiet sowie außerhalb des Siedlungsgebietes kann der westlich des Plangebietes gelegene Forst jedoch die wesentlichen Erholungsfunktionen ausreichend erfüllen, so dass sich die dargestellte Versorgungslücke stark relativiert.

### 7.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Eine bauliche Nachverdichtung der Siedlung führt nach Auskunft der zuständigen Versorgungsunternehmen zu keiner Überlastung der bestehenden Systeme.

Auch das vorhandene Trink- bzw. Abwassersystem kann nach Angabe der Wasserbetriebe die vorgesehene Verdichtung kapazitätsmäßig bewältigen, da sich die Nachverdichtung auf das gesamte Siedlungsgebiet verteilt und nicht in konzentrierter Form erfolgt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Teil der vorhandenen Schmutzwasserkanäle sanierungsbedürftig ist. Obwohl über das bestehende Regenwassersystem nur begrenzte Regenwassermengen aus dem Plangebiet abgeleitet werden können, sind hier durch die Nachverdichtung keine Konflikte zu erwarten, da das Wassergesetz des Landes Brandenburg die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken vorsieht.

### **7.5. Verkehrliche Auswirkungen**

Im Zuge einer Nachverdichtung des Plangebietes wird der Kraftfahrzeugverkehr zusätzlich zur allgemeinen Entwicklung anwachsen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die bestehenden Verkehrsflächen auch in Zukunft den verkehrlichen Anforderungen genügen werden. Neue Straßenverkehrsflächen werden daher lediglich Am Wald zwischen Ravensbergweg und Hasensprung festgesetzt. Unabhängig von der vorgesehenen Nachverdichtung der Siedlung ist es erforderlich, dass einige der bereits fertig gestellten Erschließungsanlagen aufgrund ihres schlechten Ausbauszustandes einer Nachbesserung bedürfen.

Der zusätzliche Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Im Fall der Siedlung Eigenheim ist diese Vorgehensweise besonders wichtig, da sich zusätzliche Stellplätze in den engen Straßenraum kaum einordnen lassen.

Für die zusätzlichen Zufahrtswege und Zufahrten, die nur teilweise bestehende Wege mitbenutzen können, müssen auf einigen Grundstücken bestehende Nebenanlagen beseitigt werden. Da die Zuwegungen und Zufahrten privatrechtlich zu regeln sind und somit das Einverständnis des vorderen Grundstückseigentümers voraussetzen, ist davon auszugehen, dass die aus den Zufahrtswegen resultierenden Störungen vom vorderen Grundstückseigentümer in Kauf genommen werden.

### **7.6 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes führt zu einem geringeren Landschaftsverbrauch und einer geringeren Versiegelung gegenüber einer Neuerschließung außerhalb heute erschlossener Siedlungsflächen. Sie ist daher generell umweltverträglicher als eine Neuanlage. Die geplante bauliche Verdichtung im Plangebiet führt zu einer Reduzierung des Vegetationsbestandes und zieht eine Erhöhung des Versiegelungsgrades nach sich.

Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die vorgesehene Anliegerstraße Am Wald, außer der geringfügig ansteigenden Verkehrsbelastung, keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben, da diese Straße nur die verkehrliche Mindesterschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sichern soll und somit unversiegelt bleiben kann bzw. nur mit wasser- und durchlässigen Materialien befestigt wird.

Nach Umsetzung des Bebauungsplans sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten

Das Erscheinungsbild der Siedlung wird durch eine eingeschossige, lockere Bebauung in den Blockinnenbereichen verändert. Durch die Festsetzungen zur zulässigen Geschoßhöhe und zur zulässigen Bauhöhe können jedoch schwerwiegende Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes vermieden werden. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung werden weitere Fehlentwicklungen vermieden, ohne die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer zu stark einzuschränken. Dies gilt auch für das Pflanzgebot bezüglich ortstypischer Bäume, da hierdurch erreicht wird, dass ein typisches Merkmal der landschaftlich geprägten Siedlung, die sich im Übergangsbereich zum Wald befindet, bewahrt bleibt

## 7.7 Finanzielle Auswirkungen

Sollte der Ausbau der Straße Am Wald irgendwann vorgenommen werden, sind auch öffentliche Mittel zur Erschließung erforderlich. Der Bebauungsplan setzt den Ausbau der Straße aber nicht fest.

Die Kosten für die Neuerstellung eines Quadratmeters Straßenverkehrsfläche bei einer einfachen Pflasterung mit einfachen Unterbau, ohne unterirdische Leitungen betragen rund 75 €. Bei einer gepflasterten Straßenverkehrsfläche von rund 1.450 m<sup>2</sup> ergeben sich somit rund 109.000 €. Hinzu kommen Kosten für die Beleuchtung. So ist ungefähr alle 30 m ein Lichtpunkt erforderlich, die Kosten für einen Lichtpunkt betragen rund 2.500 €, bei 14 Lichtpunkten summieren sich die Kosten auf 35.000 €. Insgesamt ergeben sich somit 144.250 € an Erschließungskosten. Die Landeshauptstadt müsste 10 % der tatsächlichen Herstellungskosten übernehmen, die übrigen 90 % können, da es sich bei dem Ausbau der Straße Am Wald um einen erstmaligen Ausbau handelt, auf die angrenzenden Grundstückseigentümer umgelegt werden. Der Landeshauptstadt Potsdam entstünden somit Erschließungskosten in Höhe von rund 14.500 €.

## 8. Verfahren

### 8.1 Verfahrensübersicht

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der Eigenheimsiedlung "Am Ravensbergweg" am 04.11.1992
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung 08.02 bis 19.02.1993
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 29.03.1993
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für das Teilgebiet 1 im Dezember 1996
- Öffentliche Auslegung des Teilgebietes 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.1996 bis 10.1.1997
- Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Träger- und Bürgerbeteiligung am 3.9.1997 zum Teilgebiet 1
- Beschluss zur Teilung des räumlichen Geltungsbereiches am 13.09.2000 in Teilbereich 1 „Hegemeisterweg“, Teilbereich 2 „Damaschkeweg“ und Teilbereich 3 „Försteracker“
- Beschluss zur Präzisierung der Ziele und zur Wiederaufnahme des Verfahrens sowie Festlegung der Priorität 1 zum Bebauungsplan 25-1 „Hegemeisterweg“ am 28.1.2009
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 10. Februar bis 12. März 2012
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB und § 3 Abs.2 vom 15.Mai bis 19. Juni 2012
- Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit vom 25. Februar bis 13. März 2013

## **8.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem 08.02.1993 und dem 19.02.1993 für das gesamte Gebiet der Siedlung Eigenheim durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 09.02.1993 in der Grundschule am Ravensbergweg eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt, zu der sich mehr als 200 Personen einfanden. Die Ziele und Inhalte der Planung wurden durch den zuständigen Dezernenten für Stadtentwicklung, Herrn Dr. von Feldmann, sowie den Leiter des Stadtentwicklungsamtes, Herrn Röhrbein, dargestellt und mit den Anwesenden diskutiert.

Bei der Erörterungsveranstaltung zeigte sich, dass unbegründete Befürchtungen in Bezug auf einen Eingriff in private Eigentumsverhältnisse nicht vollständig entkräftet sowie die Funktion eines Bebauungsplanes nicht hinreichend vermittelt werden konnten. Sowohl Gegner als auch Befürworter einer Nachverdichtung meldeten sich zu Wort. Die Gegner einer Nachverdichtung äußerten insbesondere ihre Befürchtung, dass mit zusätzlichen Baumaßnahmen in den Blockinnenbereichen der Siedlungscharakter zerstört wird, während die Befürworter vor allem eigene Bauinteressen zum Ausdruck brachten. Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung stellte sich insbesondere heraus, dass die Art und die Höhe von Erschließungsbeiträgen, die eventuell bei einer weiteren baulichen Entwicklung zu erwarten sind, von großem Interesse sind.

Zwischen dem 13.01. und dem 11.03.1993 sind insgesamt 10 Einzeleingaben und zwei Sammeleingaben in der Verwaltung eingegangen. Hiervon sprachen sich 8 gegen den B-Plan aus, 2 begrüßten ihn. In einer Unterschriftensammlung haben insgesamt ca. 220 Personen Position gegen den B-Plan bezogen. Die Stellungnahmen der Bürger wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 21 Behörden und Stellen im Land Brandenburg, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 29.03.1993 beteiligt. Sie wurden durch den Vorentwurf des Bebauungsplanes über die Planung für das gesamte Gebiet der Siedlung Eigenheim informiert.

Von den angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange sowie von weiteren, von diesen Trägern um Stellungnahme gebetenen Stellen, gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein. Bei den übrigen Behörden und Stellen kann davon ausgegangen werden, dass sie sich mit der Planung einverstanden erklären.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden von 4 Behörden bzw. Stellen keine Bedenken zu der Planung vorgebracht. 3 Behörden erklärten sich als nicht zuständig bzw. leiteten die Unterlagen zur fachlichen Prüfung weiter, 2 Behörden baten um angemessene Fristverlängerung. 7 Behörden befürworteten grundsätzlich die Planung, brachten jedoch Anregungen und Hinweise in das weitere Verfahren ein.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung**

Mit Schreiben vom 26.11.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 „Eigenheimsiedlung Ravensbergweg“, Teilgebiet 1 beteiligt. Es haben 7 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es 41 Stellungnahmen der Bürger zu 23 Themen und eine Gemeinschaftseinwendung.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung zu diesem Entwurf wurden einfache Änderungen nach § 13 BauGB vorgenommen und die Betroffenen beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger aus der Beteiligung am 3. September 1997 beschlossen. Im Ergebnis der Abwägung aller Belange derer die sich beteiligt haben, ist das Verfahren für das Teilgebiet 1 nicht weitergeführt worden.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 15. Mai bis 19. Juni 2012 durchgeführt.

Drei Bürger haben zum Entwurf Stellung genommen. Zwei von Ihnen sprechen allgemeingültige Interessen an, wie die Geschossigkeit und die festgesetzte WE-Zahl, den Erhalt des Charakters der Siedlung und die Verkehrssituation

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planung aber diesbezüglich nicht geändert.

Die dritte Bürgerin hat im Vertrauen auf einen früheren Planungsstand im Vorentwurfsstadium ihr Flurstück in der dritten Reihe herausteilen lassen und möchte nun das Baufeld wieder nach hinten verschoben haben, um an die bestehende Doppelhaushälfte des zweiten Flurstückes anbauen zu können.

Wegen des Vertrauensschutzes hat die Verwaltung eine Verschiebung des Baufeldes um 5 m und die Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl von 1 auf 2 in der rückwärtigen Baureihe für die drei Grundstücke mit einer besonderen Tiefe vorgeschlagen

Die Planung wurde geändert. (s. Anlage 1A).

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung von 9 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 10. Februar bis 12. März 2012 durchgeführt.

7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben zum Entwurf eine Stellungnahme abgegeben.

In den Stellungnahmen wurden durchweg Hinweise gegeben, die lediglich zu redaktionellen Änderungen geführt haben (s Anlage 1B).

### **Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit**

Ohne die Grundzüge der Planung zu berühren, wurde der Bebauungsplanentwurf für die Grundstücke Heidereiterweg 24 bis 26 vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung geändert. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschränken.

Es sind keine Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs berührt.

Die von der Änderung des Entwurfes wegen der direkten Nachbarschaft betroffenen 11 Grundstückseigentümer sind um ihre Stellungnahme zur Änderung gebeten worden. 5 Eigentümer haben eine Stellungnahme abgegeben.

Die Veranlasserin der Änderung des Entwurfs der Planung bedankte sich dafür.

Die vier anderen Eigentümer lehnen die Änderung aus unterschiedlichen Gründen ab.

Von den vier Eigentümern, die sich gegen die Änderung der Planung in der Betroffenenbeteiligung ausgesprochen haben, sind zwei von Ihnen unmittelbar betroffen. Ihre Grundstücke liegen an den Längsseiten und sind den zu erwartenden Belästigungen durch zusätzliche Wohneinheiten und ihren Zufahrten direkt ausgesetzt. Die Bewohner der an den Schmalseiten angrenzenden Grundstücke sind lediglich mittelbar davon betroffen.

Da sich die Ausgangssituation auf dem Grundstück Heidereiterweg 26 durch eine Grundstücksteilung geändert hat und die Argumentation mit der außergewöhnlichen

Grundstücksgröße von 80 m nicht mehr zutreffend ist, kommt dieses Grundstück für die Änderung nicht mehr in Frage.

Für die anderen beiden Grundstücke ist die Argumentation der sehr schmalen Grundstücke und der notwendigen Erschließung für eine zweite Wohneinheit in der zweiten Reihe nachvollziehbar. Aus diesen Gründen wird auch für diese Grundstücke die Planung nicht geändert.

Auf den sehr schmalen Parzellen der Nachbarn sind zusätzliche Stellplätze sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten als auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Ansprüche nicht vertretbar.

Die Belange der betroffenen Nachbarn werden in der Summe höher gewertet als der Belang der Eigentümerin, eine zweite Wohneinheit in der hinteren Baureihe bauen zu können. Im Ergebnis der Abwägung wird der Entwurf der Planung nicht geändert (s. Anlage 1C).

## **9. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, S.226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22 Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## Anhang

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen*

#### **Art der baulichen Nutzung**

*Nutzungsbeschränkung im WR*

1. Im reinen Wohngebiet sind ab einer Entfernung von 30 m von der Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der Flächen ABCDA und EFGHE nur Wohngebäude zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

*Höhenbegrenzung für zweigeschossige Gebäude*

2. Bei baulichen Anlagen mit zwei Vollgeschossen darf die Traufhöhe höchstens 3,5 m, die Firsthöhe höchstens 8,0 m und die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses höchstens 0,7 m über der Höhe der Grundfläche des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück liegen.

*Höhenbegrenzung für dreigeschossige Gebäude*

3. Bei baulichen Anlagen mit drei Vollgeschossen darf die Traufhöhe höchstens 7,0 m, die Firsthöhe höchstens 11,0 m und die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses höchstens 0,7 m über der Höhe der Grundfläche des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück liegen.

#### **Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche**

*Zulässige Hausformen und Gebäudelängen*

4. In den Gebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise a sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf 14,0 m, die von Doppelhäusern 20,0 m betragen, gemessen entlang der straßenseitigen Baugrenze.

*Überschreitung der Baugrenze*

5. In der als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche für die Kindertagesstätte darf die hintere Grenze des vorderen Baufeldes und die vordere Grenze des hinteren Baufeldes auf dem Grundstück bis zum 1. Obergeschoss um jeweils 5 m überschritten werden.

*Ausschluss von Stellplätzen und Garagen*

6. Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann von der straßenseitigen Baugrenze bis höchstens 30,0 m von der Straßenbegrenzungslinie je Baugrundstück ein Stellplatz zugelassen werden.

## **Festsetzungen zum Schutz der Umwelt**

### *Straße Am Wald*

7. Die Unterbauung der Straße Am Wald mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht zulässig. Die Befestigung der Planstraße 1 ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### *Befestigung von Wegen und Zufahrten*

8. Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### *Baumpflanzungen auf Grundstücken*

9. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Vorgaben zu Art und Qualität entsprechen. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste empfohlen.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### *Dachform*

10. Im Plangebiet dürfen nur Sattel-, Walm- und Tonnendächer verwendet werden.

### *Dachneigung*

11. Im Plangebiet dürfen bei Hauptgebäuden Dächer mit mehr als 25 m<sup>2</sup> Fläche eine mittlere Neigung von 30 Grad nicht unterschreiten.

### *Doppelhäuser*

12. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

### *Dachfarbe*

13. Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dachflächen mit einer Größe von mehr als 25 m<sup>2</sup> Fläche mit roten, braunen oder ausnahmsweise mit anthrazitfarbenen Dachsteinen zu decken.

### *Dachgeschoss*

14. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung II<sup>G</sup> und III<sup>G</sup> ist das obere zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei

gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

#### *Überschreitung des seitlichen Mindestgrenzabstandes*

15. Im Reinen Wohngebiet dürfen Hauptgebäude nur im Abstand von mindestens 4 m zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

### **Hinweise ohne Normcharakter**

#### *Artenschutz*

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2209) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

#### *Munitionsschutz*

Da sich das Plangebiet laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen.

#### *Niederschlagswasser*

Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 Abs 4 BbgWG zu versickern, soweit keine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist. Es sollte auf den Grundstücken versickern, auf denen es anfällt.

#### *Pflanzliste*

Zur Begrünung der Baugebiete wird die Verwendung folgender Baumarten empfohlen:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hängebirke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuss	Juglans regia
Obstbäume	veredelte Hochstämme
Hainbuche	carpinus betules